

DER GRUNDSTÜCKKAUFVERTRAG, TEIL II - RECHTLICHE RISIKEN DES KÄUFERS

I. ÜBERSICHT DER RISIKEN

Bei einem Grundstückkaufvertrag geht es immer um hohe Geldsummen, weswegen es für die Parteien wichtig ist, möglichst wenig Risiken einzugehen und bestehende Risiken bestmöglich abzusichern.

Folgende Risiken des Käufers werden nachfolgend erläutert:

- Bauhandwerkerpfandrecht
- Grundpfandrecht für Grundstückgewinnsteuer
- Grundpfandrecht für Beitragskosten STWE
- Gewährleistungen am Gebäude

II. RISIKEN DES KÄUFERS

1. Bauhandwerkerpfandrecht

Oftmals lässt der Verkäufer vor dem Verkauf noch kleinere Renovationsarbeiten vornehmen, damit das Kaufobjekt zu einem möglichst hohen Preis verkauft werden kann (Malerarbeiten, Sanitär etc.). Handwerker können innert vier Monaten nach Abschluss solcher Arbeiten am Grundstück ein Bauhandwerkerpfandrecht errichten, wenn der Auftraggeber (Verkäufer) die Rechnung nicht bezahlt. Dies kann dazu führen, dass der Käufer ein Grundstück erwirbt und erst nach erfolgtem Kauf der Handwerker das – nun im Eigentum des Käufers stehende – Grundstück mit einem Grundpfandrecht absichert. Dadurch bezahlt am Ende der Käufer die vom Verkäufer nicht bezahlten Handwerkerkosten, wenn er verhindern will, dass das Grundstück versteigert wird.

2. Grundpfandrecht für Grundstückgewinnsteuer

Die häufigste Sicherungsmassnahme in Grundstückkaufverträgen ist die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer. Die Grundstückgewinnsteuer ist vom Verkäufer geschuldet und stellt eine Steuer auf den erzielten Verkaufsgewinn dar. Beahlt der Verkäufer diese Grundstückgewinnsteuer nicht, so kann die Steuerbehörde auf dem Grundstück, welches in diesem Zeitpunkt gar nicht mehr dem Verkäufer gehört (!), ein Grundpfandrecht errichten lassen. Dies führt dazu, dass der Käufer die Grundstückgewinnsteuer bezahlen muss, wenn er verhindern will, dass sein Grundstück von der Steuerbehörde für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer versteigert wird.

3. Grundpfandrecht für Beitragskosten STWE

Bei einem Kauf einer Stockwerkeigentumseinheit ist durch den Käufer vor dem Kauf abzuklären, ob der Verkäufer sämtliche Beitragskosten an die Stockwerkeigentümergeinschaft beglichen hat. Denn für ausstehende Forderungen hat die Stockwerkeigentümergeinschaft ein gesetzliches Grundpfandrecht. Dies hat zur Folge, dass für nicht bezahlte Beiträge ein Grundpfandrecht auf der Wohnung errichtet werden kann. Will der Käufer eine entsprechende Versteigerung verhindern, so muss er die ausstehenden Beträge bezahlen. Der Käufer kann zwar nach der Bezahlung dieser Beitragskosten Regress nehmen auf den Verkäufer, wobei er natürlich das Risiko trägt, dass der Verkäufer ihm nichts bezahlt.

4. Gewährleistungen am Gebäude

Ein Kauf eines bestehenden (und oftmals älteren) Hauses ist vergleichbar mit dem Kauf eines Occasionsautos. Entsprechend wird oftmals die Gewährleistung für das Gebäude, so weit wie gesetzlich möglich, ausgeschlossen. Das Gebäude wird gekauft wie besichtigt. Für den Käufer ist es entsprechend wichtig, das Kaufobjekt genau zu prüfen und allenfalls eine Fachperson bei der Besichtigung mitzunehmen.

Das Risiko des Käufers besteht dann insbesondere in Mängeln, welche am Anfang nicht sichtbar waren (z.B. wenn Schimmelbefall von Wänden vor Verkauf übermalt wurde). Macht der Käufer Mängel geltend, welche der Verkäufer arglistig verschwiegen, so muss er dies im Streitfall beweisen können (beispielsweise Gutachten der Immobilie von einem Bausachverständigen). Zudem sind bei solchen Mängeln auch die Rügefristen zu beachten. Sprich: Sofort nach Entdeckung eines Mangels diesen schriftlich beim Verkäufer rügen und das entsprechende Recht geltend machen (z.B. Übernahme der Kosten für die Behebung des Schadens durch den Verkäufer).

III. FAZIT

Der Käufer hat darauf zu achten, dass seine vorgenannten Risiken im Grundstückskaufvertrag bestmöglich abgesichert werden. Dadurch verhindert er ein böses Erwachen nach dem erfolgten Kauf und erspart sich teure Gerichtsprozesse.

-MLaw Armin Gilg, Rechtsanwalt und Notar bei Studhalter & Meier Rechtsanwälte AG